

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月10日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年4月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北九州市小倉北区清水五丁目 |
| | 地 番 | 2 5 3 1 番 7 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉北区清水五丁目 |
| | 地 番 | 2 5 3 1 番 8 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5. 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市小倉北区清水五丁目 2 5 3 1 番地 7 8 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 1 番 7 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 6 5 平方メートル
2階 5 0. 5 1 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月18日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福島 恭子

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
別紙物件目録記載のとおり
-
-
- 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
-
-
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし
-
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者が占有している。
-
-
- 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北九州市小倉北区清水五丁目 |
| | 地 番 | 2531番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉北区清水五丁目 |
| | 地 番 | 2531番80 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市小倉北区清水五丁目 2531番地78 |
| | 家屋 番号 | 2531番78 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 50.51平方メートル |



令和7年(ケ)第135号
令和8年1月27日受理
令和8年2月27日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北九州市小倉北区清水五丁目 |
| | 地 番 | 2531番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉北区清水五丁目 |
| | 地 番 | 2531番80 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市小倉北区清水五丁目 2531番地78 |
| | 家屋 番号 | 2531番78 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 50.51平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市小倉北区清水五丁目19番5号														
土地	物件 1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■北九州市上下水道局職員	直近の水道供給契約の内容(令和8年2月2日現在)は、次のとおりです。 契約者 A(所有者) 契約(開始) 令和3年4月7日 契約(解約) 令和7年10月30日
■近隣居住者	1 本件建物には、所有者が家族と住んでいましたが、半年くらい前から空き家となっているようです。 2 ここ最近は誰も出入りしている様子は窺えません。 3 敷地内に停まっている車は、もう随分前から置きっぱなしです。
■所有者	(本件土地・建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道等)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 本件建物の敷地として一体的に使用されており, 公図のとおり, 公衆用道路(2531番79, 2531番81)に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には, コンクリート擁壁等が存在する。

本件土地の北東側及び北西側は崖地となっており, 高低差は, 北東側で約5メートル, 北西側は約2~5mある。法地(崖地)の範囲の概要は土地建物位置関係図のとおりである。

3 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については, 関係人の陳述, 立入調査の結果等から, 2枚目のとおりと認めた。

室内には多数の衣類等が雑多に放置されているが, 家具や家電は見あたらず, ライフラインは全て止まっているなど日常の生活に使用している状況は窺えない。

なお, 所有者宛ての郵便物等が多数残置されており, 第三者の占有を窺わせるものは見あたらなかった。

4 (損傷等)

本件建物は令和3年4月ごろに建築された戸建て住宅であり, 経年相当の汚れは存する。

本件土地の入口付近にあるコンクリートブロック塀の一部にはひび割れが存する。

5 (その他)

放置車両が1台ある。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 1月27日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月27日 (火) 11:50 - 12:00	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 1月27日 (火) 13:50 - 14:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 8年 1月27日 (火) 16:50 - 17:15	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 8年 1月28日 (水) 10:00 - 10:20	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 8年 1月30日 (金) 9:15 - 9:35	執行官室	放置車両につき, 陸運局に対し照会書送付
R 8年 2月13日 (金) 11:45 - 12:15	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再), 近隣居住者と面談
R 8年 2月20日 (金) 15:35 - 16:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

ヨ
ワ
ホ
モ
チ
レ
ソ
フ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ

2531-71
2531-73
2531-75
2531-77
2531-84
2531-81
2530-86
2531-79
2531-30
2531-45
2531-69
2531-91
2531-92
2531-95
2531-4

Y
D
D
C
Y



Y
D
D
C
Y

Y
D
D
C
Y

Y
D
D
C
Y

A 4 判に縮小

請求番号 : 10-1
(2/2)

(7枚目)

公用

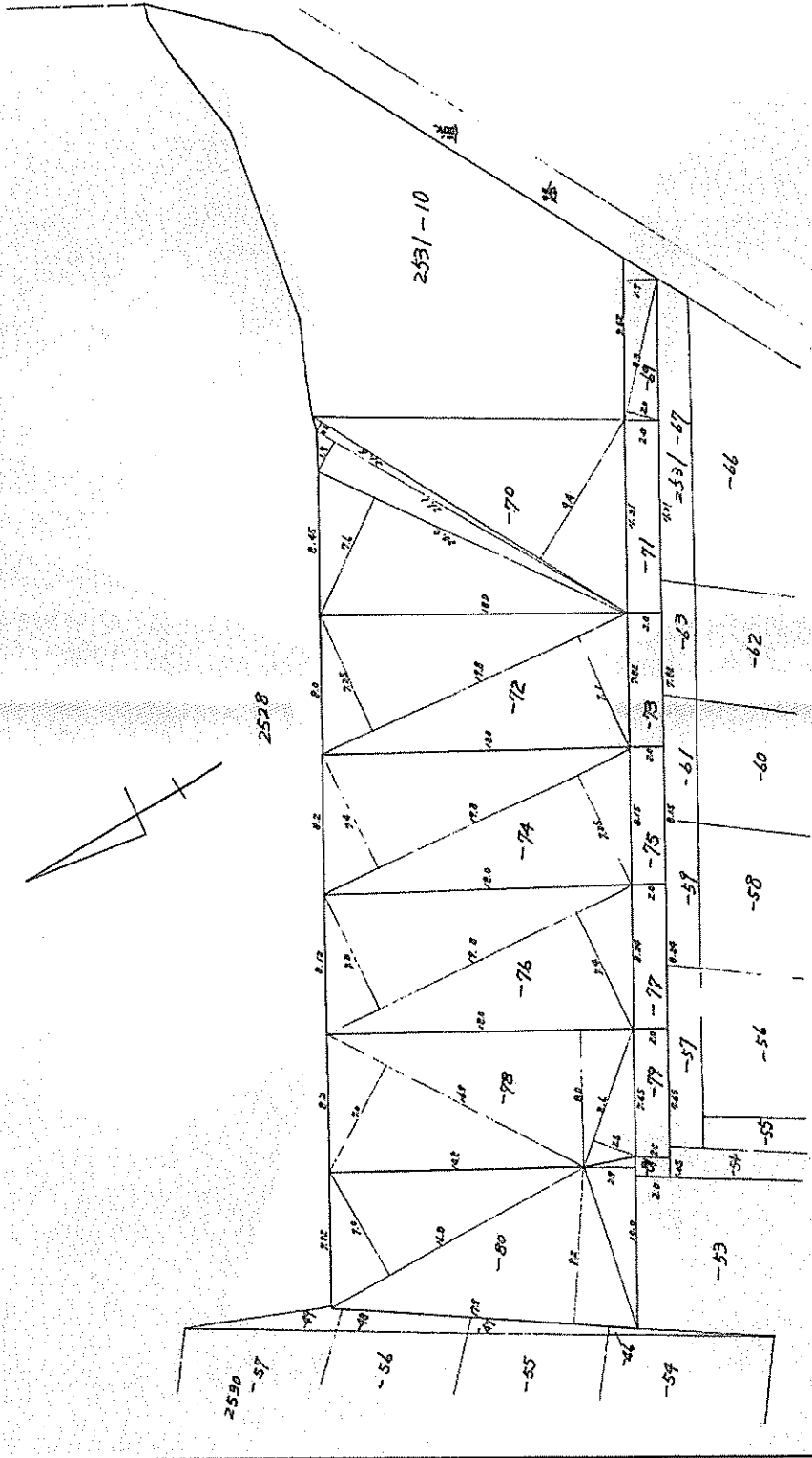
登記年月日：昭和42年1月17日

地番 2531-10
 土地の所在 北九州市小倉区篠崎字第4分
 水五丁目

積地測量図

製作年月日
 昭和42年1月12日
 製作者

申請人



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和8年1月28日 福岡法務局北九州支局 登記官

A4判に縮小

公用

(8枚目)

請求番号：10-3 (1/2)

登記年月日：昭和42年11月17日

2531-10

地番 2531-10 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79

土地の所在 北九州市小倉区篠崎町5-1-1

地積測量表

7/3

水積

2531
-69 $9.52 \times 1.19 = 11.33$
 $2.3 \times 2.2 = 5.06$
 計 16.39
 2除 8.195 m^2

-70 $21.6 \times (6.6 + 8.2) = 216.00$
 $21.6 \times 1.9 = 41.04$
 $28.0 \times 7.6 = 212.80$
 488.84
 2除 244.42 m^2

-71 $11.21 \times 2.0 = 22.42$
 22.42 m^2

-72 $18.8 \times (2.25 + 2.1) = 78.81$
 2除 39.405 m^2

-73 $2.82 \times 2.0 = 5.64$
 5.64 m^2

-74 $17.8 \times (7.4 + 7.5) = 270.07$
 2除 135.035 m^2

-75 $8.15 \times 2.0 = 16.30$
 16.30 m^2

-76 $17.8 \times (7.3 + 7.4) = 261.06$
 2除 130.53 m^2

-77 $8.24 \times 2.0 = 16.48$
 16.48 m^2

-78 $16.9 \times 7.0 = 118.30$
 $18.0 \times 8.0 = 144.00$
 $2.6 \times 2.6 = 6.76$
 計 269.06
 2除 134.53 m^2

-79 $7.45 \times 2.0 = 14.90$
 14.90 m^2

-80 $14.8 \times 2.0 = 29.60$
 $17.4 \times 2.2 = 38.28$
 $10.0 \times 2.9 = 29.00$
 計 96.88
 2除 48.44 m^2

-81 $1.05 \times 2.0 = 2.10$
 2.10 m^2

縮尺 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月28日 福岡法務局北九州支局 登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：10-3 (2/2)

登記年月日：令和3年4月8日

公用

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
令和8年1月28日 福岡法務局北九州支局 登記官

(10枚目)



A4判に縮小

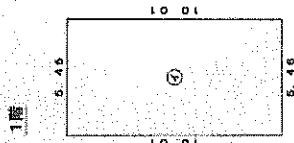
請求番号：10-2

建築物図面図

家屋番号 2531番78

建築物の所在 北九州市小倉北区清水五丁目2531番地78

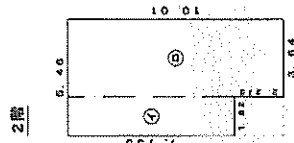
各階平面図



求積表

① 5.46 x 10.01 = 54.6546

床面積 54.65㎡



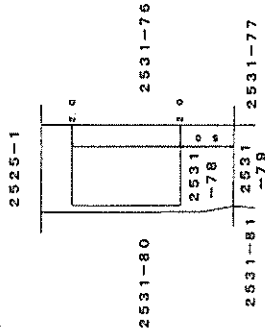
求積表

② 1.82 x 7.735 = 14.07770

③ 3.64 x 10.01 = 36.4364

計 50.514100

床面積 50.51㎡



作成者

令和3年4月7日作成

縮尺

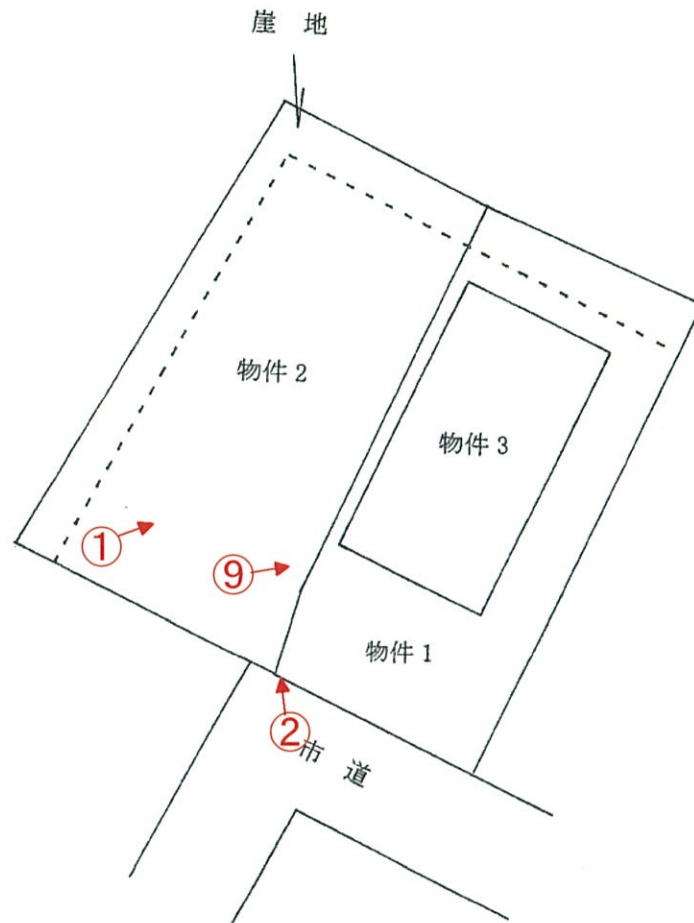
1/250

申請人

縮尺 1/500

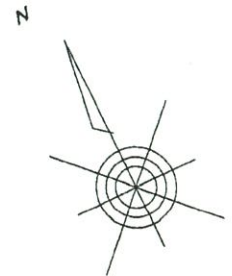
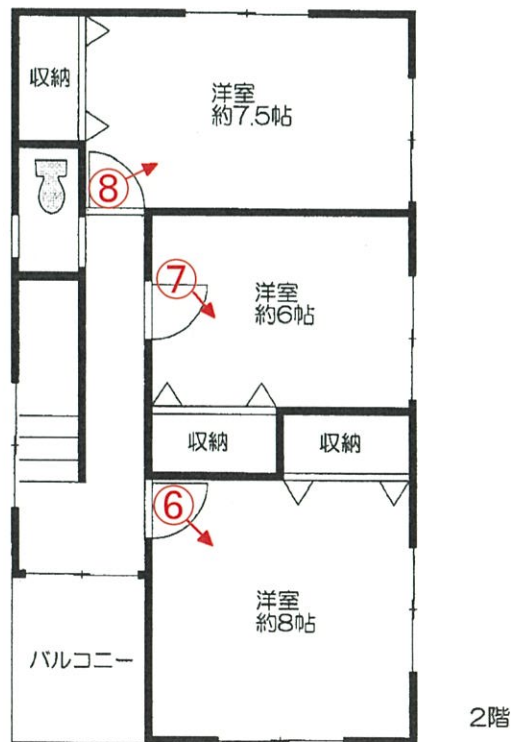
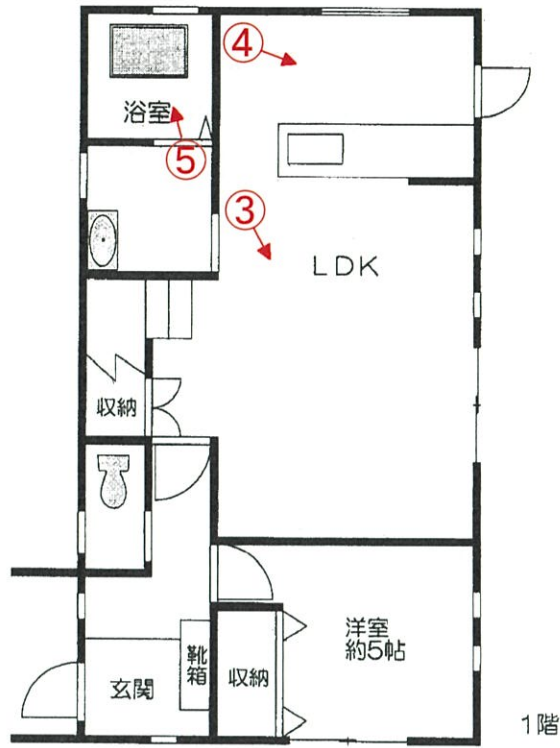
土地建物位置関係図（概略）

写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

物件 1 土地及び本件建物を
撮影



No. 2

物件 2 土地を撮影

放置車両



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



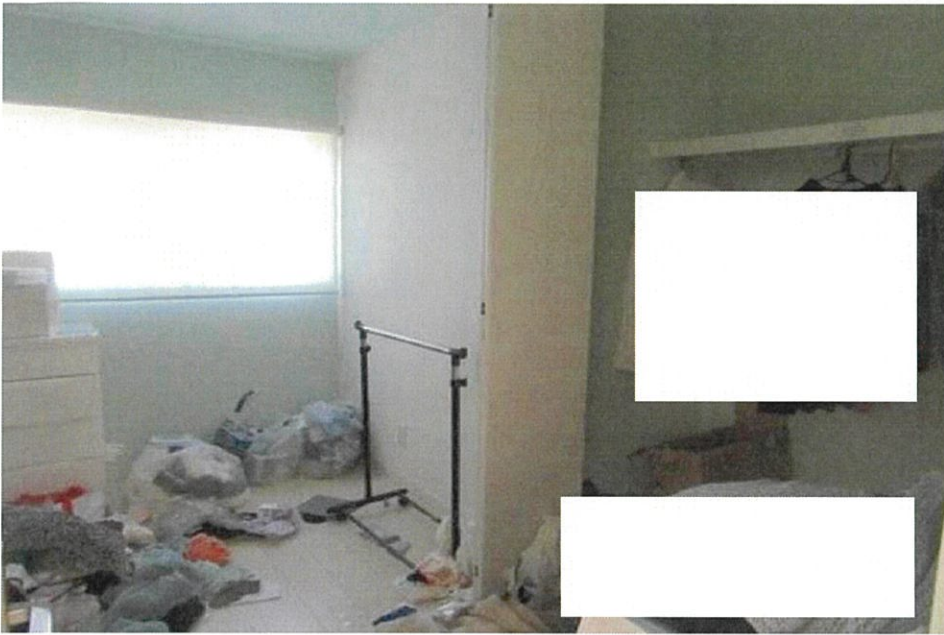
No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

ブロック塀の亀裂を撮影

令和7年(ケ)第135号
令和8年2月20日現地調査
令和8年3月8日評価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
境 達 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,610,000 円
物件2 (土地)	金 2,860,000 円
物件3 (建物)	金 10,890,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	北九州市小倉北区清水五丁目 2531番78 宅地 142.33 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目地積	北九州市小倉北区清水五丁目 2531番80 宅地 155.64 m ²	同上
3	所在家屋番号種類構造床面積	北九州市小倉北区清水五丁目 2531番地78 2531番78 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 54.65 m ² 2階 50.51 m ²	同上
番号	特記事項		
1・2	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、地積測量図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。ただし、物件3建築確認時の敷地面積は283.45m ² であり、現況数量は、登記数量より少し小さい可能性がある。		
3	現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
住居表示	北九州市小倉北区清水五丁目19番5号		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通 (直線距離)	J R日豊本線「南小倉」駅の西方、約910m。 西鉄バス「齒大前」停留所の南方、約430m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、小倉北区中心市街地の南西方に位置する既成住宅地域に 存している。地域内には、戸建住宅が建ち並んでいる。傾斜地勢で あり、崖地が見られる。	
主な公法上 の規制等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法22条区域 宅地造成等工事規制区域ほか
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	297.97㎡ (登記地積合計) ほぼ整形 (概ね地積測量図のとおり) 約8.5m 約17.7m 一方路地 北東側で高低差約5m、北西側で高低差約2m～約5 mの崖地を内包する。また、画地内に段差と傾斜 部分がある。
接面道路の状況	南西側で幅員約3.8mの舗装市道とほぼ等高に接面(建築基準法第42 条第1項第5号の道路に該当)。 昭和41年11月1日に指定番号46で道路位置指定がある。道路位置指 定時の幅員(4.0m)に復旧を要する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがあ る場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調 査した範囲では、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかつ た。 ・周囲の境界と思われる付近には、擁壁、塀、縁石等が存している。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えている崖地を内包する。崖 地に擁壁等が設置されているが、専門家の調査によって福岡県建 築基準法施行条例5条の規制(崖の崩壊が発生しないと認められ なければ、崖から一定の範囲は居室を有する建築物を建てられな い。)を受けると判断される可能性がある。 ・外構のコンクリートの一部にひび割れがある。 ・放置車両(1台)や廃材等が存している。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：令和3年4月3日 新築 経過年数：約5年 経済的全耐用年数：約25年 経済的残存耐用年数：約20年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング材 ほか 天井：ビニールクロス貼り ほか 床：フローリング ほか 内壁：ビニールクロス貼り ほか 設備：電気、上下水道、ガス 等 その他：特になし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK（別添「間取図」参照。）
品等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通（経年相当の老朽化等が発生している。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・2階にバルコニーが存している。 ・玄関前ポーチの施工状態が悪い。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1・2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	59,100	0.80	142.33	0.95	6,390,000
2	59,100	0.80	155.64	0.95	6,990,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ア 標準画地価格：基準地「北九州小倉北(県)-7」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 58,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 59,100\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：補正要因なし 1.00

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差：崖地等 個別格差
 $0.80 = 0.80$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	190,000	105.16	0.63	12,590,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (定率法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.63 \times 1.00 = 0.63$$

項目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約5年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,390,000	0.35	法定地上権	2,240,000
2	6,990,000	0.35	法定地上権	2,450,000
計				4,690,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,390,000	－ 2,240,000		0.90	0.70	2,610,000
2	6,990,000	－ 2,450,000		0.90	0.70	2,860,000
3	12,590,000	＋ 4,690,000	1.00	0.90	0.70	10,890,000
一括価格 (合計)						16,360,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 現況数量は登記数量より少し小さい可能性があること、位置指定時の幅員に復旧を要すること、外構のコンクリートの一部にひび割れがあること、放置車両や廃材等が存していること、玄関前ポーチの施工状態が悪いこと等により、市場性が劣るため、－10%の市場性修正を行う。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

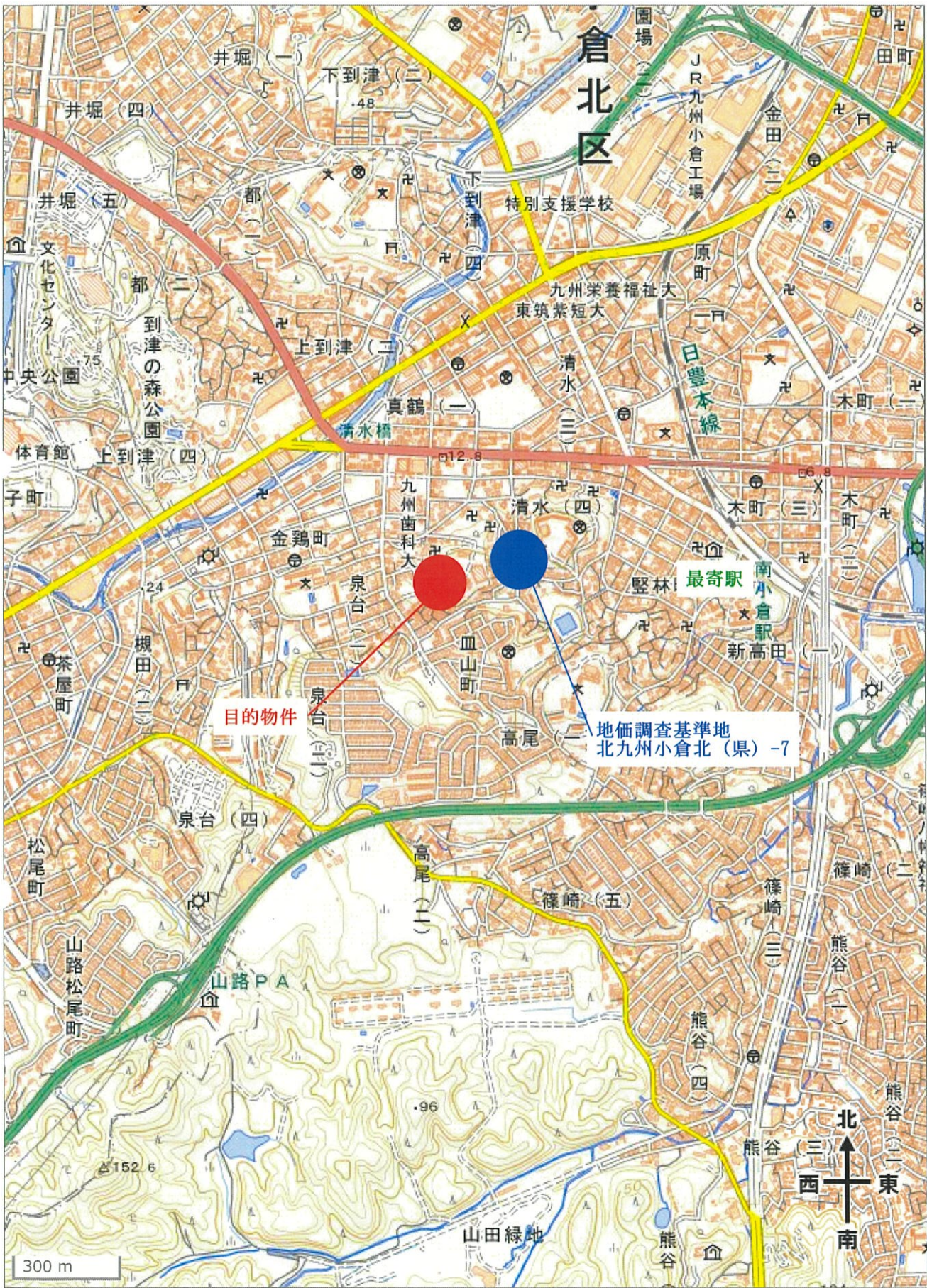
基準地標準価格：基準地「北九州小倉北（県）-7」
所 在：北九州市小倉北区皿山町2498番19
住 居 表 示：皿山町1-9
価 格：58,500 円/m²（対前年変動率 0.9%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：91 m²
地 域 の 概 要：丘陵地に囲まれた小規模住宅の多い住宅地域
接 面 街 路：西側幅員3.8m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「南小倉」駅の西方、道路距離1km。
用 途 指 定 等：市街化区域
第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

第7 附属資料の表示

1	位置図	2	葉
2	土地建物位置関係図	1	葉
3	間取図	1	葉
4	写真撮影位置図	1	葉
5	現況写真	1	葉

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

